

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIÞULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA ÍÐUNNARBRUNNUR 11 OG FRIGGJARBRUNNUR 21.



Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018 og samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 27. september 2017. 1:1000

Greinargerð

Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um lóðunna lóðunna 11.

Valkvætt er hvort byggt er einbýlis- eða tvíbýlishús.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um Friggjarbrunn 21.

Heimilt er að byggja einbýlishús á lóðinni.

Breytingarlýsing

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóða númer 11 við lóðunna lóðunna 11 og númer 21 við Friggjarbrunn. Lóð númer 21 við Friggjarbrunn er felld niður. Hluti hennar er sameinaður við lóð númer 11 við lóðunna lóðunna og hluti verður að borgarlandi. Lóð númer 11 við lóðunna lóðunna er stækkuð og þar breytist byggingarmagn lítillega.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Hámarksstærð húsnæðis með bílag.	Nýtingarhlutfall með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða heild	aths.
lóðunna lóðunna 11	Tvíbýlishús/ einbýlishús	2	323	280	0,87	2	3	
Friggjarbrunnur 21	Einbýlishús	2	318	247	0,78	1	2	
Samtals	-	-	641	527	0,82	3	5	

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir lóðunna lóðunna 11. Eingöngu til upplýsingar.

Gefjunar- og lóðunna lóðunna

Einbýlishúsum í Gefjunar- og lóðunna lóðunna má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húskosti hverfisins. Gert er ráð fyrir að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð gerð á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð. Krafa er gerð um 3 bílastæði á lóð ef um tvíbýlishús er að ræða.

Opin svæði og leikvellir

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hlíðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana. Flestar íbúðir í Úlfarsárdalshverfi eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Innan hverfisins eru sameiginleg torg, garðar, dvalar- og leiksvæði fyrir alla aldurs hópa, staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði.

Götur, torg og stígar

Megingótur hverfisins eru Skyggisbraut og Úlfarsbraut og liggja þær efst í hlíðinni og neðst við dalbotninn. Gert er ráð fyrir blönduðu stígarferli inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum og í gegnum sameiginleg garðsvæði innan lóða þar sem er kvóð um opnar gönguleiðir. Tvær megin gönguleiðir liggja frá Skyggisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatakerfið er þétttrið og fjölbreytilegt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og fjölbreytilegum gönguleiðum.

Landnotkun

Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut.

Byggingar

Við hönnun bygginga skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsskýrt gefa tilefni til.

Íbúðafjöldi og byggingarmagn

Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu hér á eftir. Íbúðarfjöldi sem tilgreindir er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

Byggingarlína

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á uppdrætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innkotum, sérstaklega við stíga ganga. Engar útbýggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildar lengdar hússins. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl. Opin byggingarlína er brotin á uppdrætti og umlykur byggingarreit ásamt bundinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinu byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Fjarlægð milli húsa

Viða er fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða byggingarreitna er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að ákvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útvegga:

- Litúð eða steind murrhúðun.
- Timburklæðning.
- Steinklæðning, -flisar.
- Sjónsteypa.
- Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni.

Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni og byggingarefni sem hlotið hafa umhverfissvottun. Háfa skal í huga að byggingarefni sem innihald sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb) geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna og skal því leitast við að velja annað byggingarefni fyrir hjúpleti s.s. þakfeni, utanhússklæðningar eða málningu. Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málmum eða öðru endingargöðu, viðhaldsléttu efni. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmóli af viðeigandi grófleika. Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

Lóðir

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni. Steinsteypir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram koma fram á aðaluppdráttum og séruppdráttum. Þar sem sorplát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við greinar 6.12.7 og 6.12.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfna hæðartölur. Fylgja þar G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um. Markmið deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við bæði gróður og grassvæði. Þetta á við inni á lóðum og einnig ásynd lóða frá götu og gangstéttum. Almennt gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði.

Gera skal ráð fyrir gróðri á allt að 40% lóðarmark. Bent er á að þar sem rými er takmarkað má nota kilurplöntur til þess að ná fram grænu yfirbragði á lóð. Ekki er heimilt að setja upp grindverk hærra en 120 cm á lóðarmörkum er liggja út að gangstétt. Um hæð grindverks á öðrum lóðarmörkum gilda almennir skilmálar byggingarreglugerðar. Ekki skal setja gróður nær gangstétt en 60 sm. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

Bílastæði og bílageymslur

Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa: Sérbyli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss. Ekki eru talin stæði í bílageymslur sérbylishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr. Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalda fyrir einstakar lóðir. Kvóð um almenningsnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og aðrar þjónustustofnanir og skulu þau opin almenni utan skóla- og vinnutíma.

Sambyggð og sérstæð sérbylishús

Sambyggð og sérstæð sérbylishús eru á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir [í greinargerð og skilmálum með heildarskipulagi frá 2018].

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð. Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum í Gefjunar- og lóðunna lóðunna verður heimilt að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæðafyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingarreitir efri hæðar er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtiga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Lóðin Friggjarbrunnur 21 er felld niður með öllum þeim heimildum og kvóðum sem um hana gilda. Hluti hennar verður sameinaður við lóðunna lóðunna 11 og afgangurinn af henni verður að borgarlandi. Fyrir lóðunna lóðunna 11 er gerð tillaga að ef eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi. Suðvestur mörk lóðarinnar eru færð að göngustíg. Byggingarmagn í skilmálatöflu er lítillega breytt.

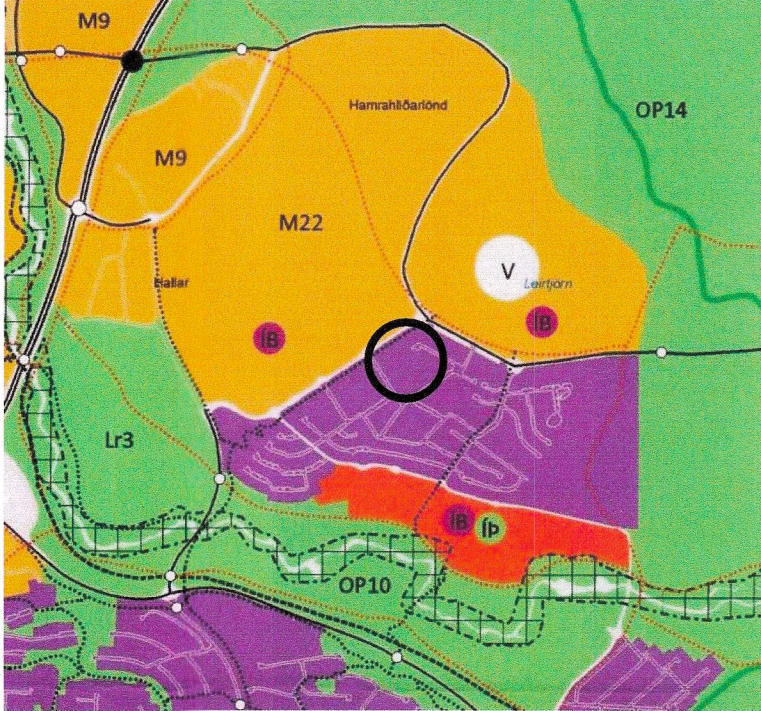
Breytingarnar ná eingöngu til lóðanna Friggjarbrunnus 21 og lóðunna lóðunna 11.

Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti gilda skilmálar og uppdrættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem tók gildi í febrúar 2018.

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu.

Alrar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark. Sundurliðun byggingarmagns er bindandi.

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða heild
					Húsnæði ofan (A+B rými), m. bílageymslu.	B-rými til viðstöðvar (svalir og skyggni)	Byggingarmagn meðanjarðar (gluggakostur)			
lóðunna lóðunna 11	Tvíbýlishús/ Einbýlishús	2	520	438	320	68	50	0,84	2	3
Borgarland, var áður hluti af Friggjarbrunnur 21	almenningsrými	0	121	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	-	-	641	438	320	68	50	0,68	2	3



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Úrdráttur

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR
FJÖLBÝLI
RABHÚS
PARRHÚS
EINBÝLIHÚS
TVÍBÝLIHÚS/EINBÝLIHÚS
BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
STOFMANIR
DREIFISTÓÐ

KVÓÐ UM GÖTUTRÉ STABSETNING LEIBBENDI
TORG
ÚTMISTARSÍÐUR, LEGA LEIBBENDI
SPRUNGUBELTI
HLJÓDMÖN
BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIBBENDI
INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
MÖRK DEILISKIÞULAGS
LÓÐARMÖRK
MÖRK SÉRNOTAREITA BUNDIN BYGGINGALÍNA
BYGGINGARREITIR AFMÖRKUN SKIÞULAGSTILLÖGU
BÍLASTÆÐI
NORÐURPILA

Breyting, dags. 2.4.2020. Lagfærður uppdráttur frá 10.1.2020 vegna misræmis milli texta í greinargerð og skilmálatöflu er varðar húsagerð og fjölda íbúða á lóðinni nr. 11 við lóðunna lóðunna. Talfan er leiðrétt þannig að í stað einbýlishúss stendur tvíbýlishús/einbýlishús til samræmis við deiliskipulag Úlfarsárdals, sem tók gildi 19.2.2018

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt ílá

skipulags- og samgönguráði

þann 15. apríl 20.20.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki greindarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

27. apríl 20.20.



Athugið er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög

lóðunna lóðunna 11 GATASTABSETNING		
Lagfærður uppdráttur Deiliskipulagsbreyting 111		
	BLAÐSTYRÐ: A1 ÚTGAFA DAGS: 21.11.2019 TEIKNAD: ADA YFIRFARIÐ: GBV	
0111	A102	
VERNR	RAÐNR	ÚTGAFA
TRÍPÓLI ARCHITEKTAR <small>Klappanng 16 101 Reykjavík t: 692-9883 www.tripoli.is tripoli@tripoli.is</small>		
<small>Andri G. L. Andrésson Arkitekt ETH FAU t: 240182-3949 andri@tripoli.is Guðni Valberg Arkitekt FAU t: 250880-5299 gudni@tripoli.is Jon Davíð Ágústsson Arkitekt FAU t: 250280-5729 jon@tripoli.is</small>		